

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	2016. . . (제 회)	

개발이익환수에 관한 법률 시행령

일부개정령안

제출자	국무위원 강호인 (국토교통부장관)
제출 연월일	2016. . .

1. 의결주문

개발이익 환수에 관한 법률 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

소규모 개발사업자의 개발부담금 부담 완화 등 규제개선을 통해 신규 일자리 창출 및 부동산 활성화에 기여하고, 개발이익 환수제도 운영과정에서 도출된 불합리한 사항을 현실에 맞게 재정비하고자 하는 사항임.

3. 주요내용

가. 소규모 개발사업 개발부담금 부담 완화(안 제4조제1항)

경기활성화와 사업자 부담 완화를 위하여 택지개발사업 등 대규모 개발사업에 대한 개발부담금은 ‘14.7.15~’18.6.30까지 한시적으로 감면(수도권 50%, 지방 100%)하고 있으나, 소규모 개발사업은 감면 혜택이 없어 영세한 개발사업자에게 부담이 가중되고 있으므로 개발부담금 부과대상 기준면적을 상향 조정함.

나. 환지방식 도시개발사업의 주택건설사업 개발부담금 부과 제외(안 별표 1)

환지방식의 도시개발사업은 토지개발사업시 개발부담금 부과대상에서 제외되어 주택건설사업 시행시 개발부담금을 부과하고 있으나, 환

지방식의 도시개발사업은 토지개발사업시 발생한 개발이익을 토지감
보 등을 통하여 회수하고 있어 주택건설사업시 개발부담금을 부과할
경우 이중 부과의 논란이 있으므로, 환지방식의 도시개발사업으로 조
성이 끝난 토지나 진행중인 토지에서 최초로 시행하는 주택건설사업
을 개발부담금 부과대상에서 제외

다. 수도권 외 지역 산업단지안 주택지조성사업 개발부담금 면제(안
별표 1)

「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제9호라목에 따른 “산업단
지의 기능향상을 위한 주거시설 용지조성사업”은 산업단지개발사업
에 포함되므로 「개발이익 환수에 관한 법률」 제7조제3항제1호에
따라 수도권 외의 산업단지개발사업은 개발부담금을 면제하고 있으
나, “산업단지 안의 주택지조성사업”의 경우에는 택지개발사업의 종
류로 분류되어 있어 부과대상 여부에 논란이 있으므로 이를 삭제하
여 개발부담금 부과대상이 아님을 명확하게 함

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 :

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고 결과

개발이익 환수에 관한 법률 시행령 일부개정령안

개발이익 환수에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조제1항제1호 중 “660제곱미터”를 “1천제곱미터”로 하고, 같은 항 제2호 중 “990제곱미터”를 “1천500제곱미터”로 하며, 같은 항 제3호 중 “1천650제곱미터”를 “2천500제곱미터”로 하고, 같은 항 제4호 중 “1천650제곱미터”를 “2천500제곱미터”로 한다.

별표 1 및 별표 3을 각각 별지와 같이 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(부담금의 부과 대상 규모에 관한 적용례) 제4조제1항의 개정규정은 이 영 시행 후 개발사업의 인가등을 받는 경우부터 적용한다.

제3조(부담금의 부과 대상 규모에 관한 경과조치) 이 영 시행 전에 인가등을 받은 개발사업에 대해서는 제4조제1항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

[별표 1]

부담금 부과 대상 개발사업(제4조 관련)

사업 종류	근거 법률 및 사업명	비고
1. 택지개발사업(주택단지조성사업을 포함한다)	다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업. 다만, 4년 이상 임대하기 위하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 또는 「공공주택 특별법」에 따라 임대주택 [(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 또는 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 말한다. 이하 같다). 「주택법」 제2조제3호에 따른 국민주택 규모 이하의 임대주택으로 한정하고, 4년이 되기 전에 분양전환하는 경우 해당 주택은 제외한다] 을 건설하는 사업, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조에 따른 이주대책대상자를 위한 주택지의 조성사업 및 주택의 건설사업, 「주택법」 제9조제1항제4호에 따른 공익법인이 무주택자를 위하여 수행하는 주택지의 조성사업 및 주택(「주택법」 제2조제3호에 따른 국민주택 규모 이하의 주택으로 한정한다)의 건설사업은 제외한다.	
	가. 「주택법」에 따른 대지조성사업	
	나. 「주택법」에 따른 주택건설사업	다음의 어느 하나에 해당하는 주택건설사업은 제외한다. 1) 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 등 국토교통부령으로 정하는 개발부담금 부과 대상 개발사업의 시행(이하 “토지개발

		<u>사업시행”이라 한다)</u> <u>으로 조성이 끝난 토</u> <u>지나 해당 주택건설사</u> <u>업과 동시에 이루어지</u> <u>는 토지개발사업시행</u> <u>으로 조성되는 토지에</u> <u>서 최초로 시행하는</u> <u>주택건설사업</u> 2) 「도시개발법」에 <u>따른 환지방식의 도시</u> <u>개발사업 시행(이하</u> <u>“도시개발사업시행”이</u> <u>라 한다)으로 조성이</u> <u>끝난 토지나 해당 주</u> <u>택건설사업과 동시에</u> <u>이루어지는 도시개발</u> <u>사업시행으로 조성되</u> <u>는 토지에서 최초로</u> <u>시행하는 주택건설사</u> <u>업</u>
	다. 「택지개발촉진법」에 따른 택지 개발사업	
2. 산업단지 개발사업	가. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 국가산업단지개발사업	
	나. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 일반산업단지개발사업	
	다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 도시첨단산업단지개발사업	
	라. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 농공단지개발사업	
	마. 「중소기업진흥에 관한 법률」에 따른 협동 화사업 단지조성사업	
3. 관광단지 조성사업 (온천 개	가. 「관광진흥법」에 따른 관광지조성 사업	

발사업을 포함한다)	나. 「관광진흥법」에 따른 관광단지조성사업	
	다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 유원지 설치사업	국토교통부령으로 정하는 사업으로 한정한다.
	라. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원사업	국토교통부령으로 정하는 사업으로 한정한다.
	마. 「온천법」에 따른 굴착사업	
	바. 「온천법」에 따른 온천 개발사업	
	사. 「자연공원법」에 따른 공원사업	국토교통부령으로 정하는 사업으로 한정한다.
4. 도시개발사업, 지역개발사업 및 도시환경정비사업	가. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따른 경제자유구역개발사업	수도권 외의 지역에서 산업용지(「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조 제7호의2에 따른 산업시설용지와 이와 관련된 교육·연구·업무·지원·정보처리·유통 시설용지를 말한다)를 조성하는 경우는 제외한다.
	나. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업	환지(換地) 방식의 도시개발사업은 제외한다.
	다. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시환경정비사업	공장을 건설하는 경우는 제외한다.
	라. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시조성을 위한 특별법」에 따른 국제자유도시개발사업	다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다. 1) 특별개발우대사업의 경우 2) 제주투자진흥지구 안의 토지를 개발하는 경우 3) 산업용지(「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제7호의2

		에 따른 산업시설용지와 이와 관련된 교육 · 연구 · 업무 · 지원 · 정보처리 · 유통 시설용 용지를 말한다) 를 조성하는 경우
	마. 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」에 따른 평택시 개발사업	
	바. 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」에 따른 국제화 계획지구 개발사업	
	사. 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」에 따른 지역개발사업	
	아. 「지역특화발전특구에 대한 규제특례법」에 따른 특화사업	중소기업이 공장용지를 조성하는 경우는 제외한다.
5. 교통시설 및 물류시설 용지조성사업	다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업을 위한 용지조성사업	
	가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 자동차 및 건설기계 운전학원 설치사업	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제5항에 따라 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수 외의 자가 도시 · 군계획시설사업으로 시행하는 경우를 말한다.
	나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 여객자동차터미널사업	
	다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 유통업무설비 설치사업	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제5항에 따라 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수 외의 자가 도시 · 군계획시설사업으로 시행하는 경우를 말하며, 국토교

		통부령으로 정하는 경우는 제외한다.
	라. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류단지개발사업	
	마. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널사업	
	바. 「여객자동차 운수사업법」에 따른 여객자동차터미널사업	
6. 체육시설 부지조성 사업(골프 장건설사 업 및 경 륜장·경 정장 설치 사업을 포 함한다)	가. 「경륜·경정법」에 따른 경륜장 설치사업	
	나. 「경륜·경정법」에 따른 경정장 설치사업	
	다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법 률」에 따른 골프장 건설사업	
	라. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 체육시설업을 위한 부지조성사업	골프장업, 스키장업, 자동 차경주장업, 승마장업 및 종합체육시설업으로 한정 한다.
7. 지목변경 이 수반되 는 사업	「건축법」에 따른 건축물(국토교통부 령으로 정하는 건축물로 한정한다)의 건축(「건축법」 제19조에 따른 용도변 경을 포함한다)으로 사실상 또는 공부 상의 지목변경이 수반되는 사업	지목변경으로 부담금이 부 과된 토지에 대한 사업의 경우 그 부담금 부과 당시 의 지목을 그 부담금 부과 전의 지목으로 변경하는 경우는 제외한다.
8. 그 밖에 제1호부터 제6호까지 의 사업과 유사한 사 업	가. 「건축법」에 따른 창고시설의 설 치로 사실상 또는 공부상의 지목변 경이 수반되는 사업을 위한 용지조 성사업	
	나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법 률」에 따른 창고시설의 설치를 위 한 용지조성사업	창고시설의 설치에 「국 토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개 발행위허가를 받거나, 같 은 법 제86조제5항에 따

	라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수 외의 자가 도시·군계획시설사업으로 시행하는 경우를 말한다.
다. 「중소기업창업 지원법」에 따른 공장용지조성사업	
라. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 산업단지 외의 지역에서의 공장용지조성사업 및 공장설립을 위한 부지조성사업	
마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발행위 허가(신고), 「농지법」에 따른 농지전용 허가(신고), 「산지관리법」에 따른 산지전용 허가(신고), 「초지법」에 따른 초지전용 허가(신고)에 따라 시행하는 사업으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 사업	
1) 주택을 건축하기 위한 용도로 토지를 개발하는 사업 등 국토교통부령으로 정하는 사업	
2) 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업	다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다. 가) 건축물을 건축하거나 농지·산지 또는 초지를 조성하는 경우 나) 지목변경으로 부담금이 부과된 토지에 대한 사업의 경우 그 부담금 부과 당시의 지목을 그 부담금 부과 전의 지목으로

		변경하는 경우
--	--	---------

비고

개별 법령에서 특정한 사업에 대하여 인가등을 받으면 위 표 제1호부터 제8호까지에서 규정한 개발사업의 인가등을 받은 것으로 보는 경우에는 부담금 부과 대상 개발사업으로 본다.

[별표 3]

부담금 부과 대상 개발사업의 인가등을 받은 날과 준공인가 등을 받은 날
(제9조제1항 관련)

사업 종류	근거 법률 및 사업명	인가등을 받은 날	준공인가 등을 받은 날
1. 택지개발 사업(주택 단지조성 사업을 포 함한다)	가. 「주택법」에 따른 대지조성 사업	사업계획 승인일	사용검사일
	나. 「주택법」에 따른 주택건 설사업		
	다. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업	택지개발지구 지정일	준공검사일
2. 산업단지 개발사업	가. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 국가산업단지 개발사업	실시계획 승인일	준공인가일
	나. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 일반산업단지 개발사업		
	다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 도시첨단산업 단지개발사업		
	라. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 농공단지개발 사업		
	마. 「중소기업진흥에 관한 법 률」에 따른 협동화사업 단지 조성사업	실시계획 승인일	준공인가일
3. 관광단지 조성사업 (온천 개 발사업을	가. 「관광진흥법」에 따른 관광 지조성사업	조성계획 승인일	준공검사일 또는 제9조제3항에 따른 날
	나. 「관광진흥법」에 따른 관광 단지조성사업		

포함한다)	다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 유원지 설치사업	실시계획 인가일	준공검사일
	라. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원사업	실시계획 인가일	준공검사일
	마. 「온천법」에 따른 굴착사업	굴착허가일	제9조제3항에 따른 날
	바. 「온천법」에 따른 온천 개발사업	온천개발계획 승인일	온천이용 허가일
	사. 「자연공원법」에 따른 공원 사업	사업시행 허가일	제9조제3항에 따른 날
4. 도시개발 사업, 지 역개발사 업 및 도 시환경정 비사업	가. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따른 경제자유구역개발사업	실시계획 승인일	준공검사일
	나. 「도시개발법」에 따른 도시 개발사업	실시계획 인가일	준공검사일
	다. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시환경정비사업	사업시행 인가일	준공인가일
	라. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 국제자유도시 개발사업	사업계획 승인일	제9조제3항에 따른 날
	마. 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」에 따른 평택시개발 사업	사업계획 승인일	제9조제3항에 따른 날
	바. 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」에 따른 국제화계획 지구 개발사업	개발계획 승인일	제9조제3항에 따른 날
	사. 「지역균형개발 및 지방중소 기업 육성에 관한 법률」에 따른 지역개발사업	실시계획 승인일	준공인가일

	아. 「지역특화발전특구에 대한 규제특례법」에 따른 특화사업	특구계획 승인일	제9조제3항에 따른 날
5. 교통시설 및 물류시 설 용지조 성사업	다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업을 위한 용지조성사업		
	가. 「국토의 계획 및 이용에 관 한 법률」에 따른 자동차 및 건설기계 운전학원 설치사업	실시계획 인가일	준공검사일
	나. 「국토의 계획 및 이용에 관 한 법률」에 따른 여객자동차 터미널사업		
	다. 「국토의 계획 및 이용에 관 한 법률」에 따른 유통업무설 비 설치사업		
	라. 「물류시설의 개발 및 운영 에 관한 법률」에 따른 물류 단지개발사업	실시계획 승인일	준공인가일
	마. 「물류시설의 개발 및 운영 에 관한 법률」에 따른 물류 터미널사업	공사시행 인가일	건축물 사용승인일
	바. 「여객자동차 운수사업법」 에 따른 여객자동차터미널사 업	공사시행 인가일	시설확인일
6. 체육시설 부지조성 사업(골프 장건설사 업 및 경 륜장·경 정장 설치 사업을 포 함한다)	가. 「경륜·경정법」에 따른 경 륜장 설치사업	설치허가일	제9조제3항에 따른 날
	나. 「경륜·경정법」에 따른 경 정장 설치사업		
	다. 「국토의 계획 및 이용에 관 한 법률」에 따른 골프장 건 설사업	실시계획 인가일	준공검사일
	라. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 체육시설 업을 위한 부지조성사업	사업계획 승인일	제9조제3항에 따른 날

7. 지목변경이 수반되는 사업	「건축법」에 따른 건축물(국토교통부령으로 정하는 건축물로 한정한다)의 건축(「건축법」 제19조에 따른 용도변경을 포함한다)으로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업	건축허가(신고), 용도변경허가(신고) 또는 건축물대장 기재내용 변경신청일	건축물 사용승인일 또는 제9조제3항에 따른 날
8. 그 밖에 제1호부터 제6호까지의 사업과 유사한 사업	가. 「건축법」에 따른 창고시설의 설치로 사실상 또는 공부상의 지목변경이 수반되는 사업을 위한 용지조성사업	건축허가(신고)일	건축물 사용승인일
	나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 창고시설의 설치를 위한 용지조성사업	행위허가일 또는 실시계획인가일	준공검사일
	다. 「중소기업창업 지원법」에 따른 공장용지조성사업	사업계획 승인일	건축물 사용승인일
	라. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 산업단지 외의 지역에서의 공장용지조성사업 및 공장설립을 위한 부지조성사업	공장설립 승인일	건축물 사용승인일
	마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발행위 허가(신고), 「농지법」에 따른 농지전용 허가(신고), 「산지관리법」에 따른 산지전용 허가(신고), 「초지법」에 따른 초지전용 허가(신고)에 따라 시행하는 사업으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 사업		
	1) 주택을 건축하기 위한 용도로 토지를 개발하는 사업 등 국토교통부령으로 정하는 사업	개발행위, 농지전용, 산지전용 또는 초지전용	준공검사일, 건축물(시설물) 사용승인일 또는

	2) 사실상 또는 공부상의 지목 변경이 수반되는 사업	허가(신고)일	제9조제3항에 따른 날
--	----------------------------------	---------	-----------------

신 · 구조문대비표

[illegible]

에는 각 사업의 대상 토지 면적을 합한 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 본다. 1. 특별시·광역시 또는 특별자치시의 지역 중 도시지역인 지역에서 시행하는 사업(제3호의 사업은 제외한다)의 경우 <u>660제곱미터</u> 이상 2. 제1호 외의 도시지역인 지역에서 시행하는 사업(제3호의 사업은 제외한다)의 경우 <u>990제곱미터</u> 이상 3. 도시지역 중 개발제한구역에서 그 구역의 지정 당시부터 토지를 소유한 자가 그 토지에 대하여 시행하는 사업의 경우 <u>1천650제곱미터</u> 이상 4. 도시지역 외의 지역에서 시행하는 사업의 경우 <u>1천650제곱미터</u> 이상 ② ~ ④ (생략)	----- ----- -----. 1. ----- ----- ----- ----- - <u>1천제곱미터</u> --- 2. ----- ----- ----- <u>1천500제곱미터</u> --- 3. ----- ----- ----- ----- -- <u>2천500제곱미터</u> ----- 4. ----- ----- <u>2천500제곱미터</u> ----- ----- ② ~ ④ (현행과 같음)
---	---

〈 의안 소관 부서명 〉

국토교통부 토지정책과	
연 락 처	(044) 201 - 3403